

زكاة
العقار المعد للاتجار
د. عبدالعزيز بن سعد الدغيثر
الألوكة
www.alukah.net





زكاة العقار المعد للاتجار

كتبه: د. عبدالعزيز بن سعد الدغيثر في ١٤٣٧/٥/٩هـ -٢٠١٦/٢/١٨م

المقدمة

الحمد لله أحق الحمد وأوفاه والصلاة والسلام على نبيه ومصطفاه مُحَمَّد بن عبدالله وعلى آله وصحبه ومن والاه أما بعد:

فقد استجدت عدة مسائل في باب زكاة العقارات المعدة للتجارة، وفي هذا البحث عرض لبعض مسائل زكاة العقارات المعدة للتجارة، ومن الله أستمد العون والتوفيق.

والله أسأل أن يوفقنا لإخراج الزكاة كما يريد ربنا تعالى القائل:" يمحق الله الربا ويربي الصدقات" والقائل:" وما أنفقتم من شيء فهو يخلفه".

كتبه عبدالعزيز الدغيثر



التمهيد: في تعريف مفردات البحث (العقار – التجارة).

قال ابن منظور:"... وعُقْرُ كل شيء أَصله وعُقْرُ الدار أَصلُها وقيل وسطها وهو مَحلّة للقوم..قال الأَصمعي عُقْرُ الدار أَصلُها في لغة الحجاز فأَما أَهل نجد فيقولون عَقْر ومنه قيل العَقَار وهو المنزل والأَرض والضِّياع..والعَقْرُ والعَقارُ المنزل والضَّيْعةُ يقال ما له دارٌ ولا عَقارٌ وخص بعضهم بالعَقار النخلَ يقال للنخل خاصة من بين المال عَقارٌ وفي الحديث مَن باع داراً أَو عَقاراً ... والمُعْقِرُ الرجلُ الكثير العَقار[1]. وفي المعجم الوسيط: (العقار) كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار (ج) عقارات[2]. فيدخل في هذا التعريف المباني السكنية والاستثمارية والتجارية كمحطات الوقود والبساتين والأراضي المزروعة والاستراحات والأراضي الفضاء. وقد عرف العقار صاحب الكشاف بأنه: أرض ودور وبساتين ونحوها كمعاصر وطواحين[3].

وأما **التجارة** فهي تقليب المال بقصد الربح، وعليه؛ فليس كل بيع يقصد به التجارة[4]، وهذا مؤثر في أحكام وجوب الزكاة.

وجوب زكاة عروض التجارة:

ذهب أكثر الفقهاء، ومنهم فقهاء المذاهب الأربعة[5] إلى وجوب زكاة عروض التجارة، للأدلة الآتية:

---

(١) لسان العرب – رسم عقر ٥٩١/٤ – دار صادر.

(٢) المعجم الوسيط ٦١٥/٢.

(٣) كشاف القناع ٢٧٣/٣.

(٤) مغني المحتاج ١٠٧/٢.

(٥) المهذب للشيرازي ١٥٣/١.



١- قوله تعالى: "يا أيّها الّذين آمنوا أنفقوا من طيّبات ما كسبتم "، وقد فسره مجاهد بأن المقصود بالآية التجارة[١]. قال شيخ الإسلام ابن تيمية - رحمه الله - : وكان المهاجرون تغلب عليهم التجارة، والأنصار تغلب عليهم الزراعة، وقد قال الله للطائفتين : " أنفقوا من طيبات ما كسبتم ومما أخرجنا لكم من الأرض "فذكر زكاة التجارة، وزكاة الخارج من الأرض، وهو العشر أو نصف العشر[٢].

٢- ولحديث سمرة: "كان النّبيﷺ يأمرنا أن نخرج الصّدقة من الّذي نعدّ للبيع "[٣].

٣-وحديث أبي ذرٍ مرفوعاً: " في الإبل صدقتها، وفي الغنم صدقتها، وفي البزّ[٤] صدقته "[٥].

٤- ما ورد عن أبي عمرو بن حماس أن أباه قال مررت بعمر بن الخطاب رضي الله عنه وعلى عنقي آدمة أحملها فقال عمر ألا تؤدي زكاتك يا حماس فقلت يا أمير المؤمنين ما لي غير هذه التي على ظهري وآهبة في القرظ، فقال: ذاك مال فضع، قال: فوضعتها بين يديه، فحسبها فوجدت قد وجبت فيها الزكاة، فأخذ منها الزكاة" وفي رواية سفيان وجعفر بن عون: قال كان حماس

(١) رواه البيهقي في السنن الكبرى برقم ٧٣٨٧.

(٢) مجموع الفتاوى ٥٣٢/٨.

(٣) رواه أبو داوود في سننه برقم ١٥٦٢ والدارقطني في سننه ١٢٧/٢ برقم ٩، والبيهقي في السنن الكبرى برقم ٧٣٨٨، والطبراني في المعجم الكبير برقم ٧٠٢٩، ٧٠٤٧، من طريق جعفر بن سعد عن خبيب بن سليمان عن أبيه، وثلاثتهم مجاهيل، قال الذهبي: وقد جهد المحدثون فيهم جهدهم، وهو إسناد يروى به جملة أحاديث قد ذكر البزار منها نحو مئة. ميزان الاعتدال ٤٠٧/١، وقال: هذا إسناد مظلم، لا ينهض به حكم. وضعفه أيضا ابن حجر في التلخيص الحبير ١٧٩/٢، والهيثمي في المجمع ٦٩/٣ والألباني في الإرواء ٣١٠/٣.

(٤) البز هو القماش، وحمله الفقهاء على ما أعد للتجارة منه.

(٥) رواه الدارقطني في سننه ١٠٢/٢ برقم ٢٧،والبيهقي في السنن الكبرى برقم ٧٣٨٩، وأعله البخاري بالانقطاع بين بن جريج وعمران بن أبي أنس. ورواه البيهقي في السنن الكبرى برقم ٧٣٩٠ من طريق سعيد هو بن سلمة بن أبي الحسام حدثني موسى عن عمران بن أبي أنس. وقال ابن حجر في التلخيص الحبير ١٧٩/٢ عنه: وهذا إسناد لا بأس به، ورواه الدارقطني ٢٠٠/٢ برقم ٢٦ والبيهقي في السنن الكبرى برقم ٧٣٩١ بإسناد فيه موسى بن عبيدة الربذي – وهو متكلم فيه – وفيه: وفي البز صدقته قالها بالزاي.





يبيع الأدم والجعاب فقال له عمر ﷺ أد زكاة مالك فقال إنما مالي جعاب وآدم فقال قوّمه وأدّ زكاته[1]. وقد يكون قول عمر ﷺ:" ذاك مال فضع "، إشارة إلى قوله تعالى:" وفي أموالهم حق معلوم للسائل والمحروم".

٥- روى البيهقي من طريق عبيد الله بن عمر عن نافع عن بن عمر قال ليس في العروض زكاة إلا ما كان للتجارة"[2].

٦- ولأنّها معدّة للنّماء بإعداد صاحبها فأشبهت المعدّ لذلك خلقةً كالسّوائم والنّقدين.

حكم الشركاء في العقار:

قال الإمام ابن تيمية رحمه الله في الشركاء: تجب الزكاة في حصة من بلغت حصته نصابا[3].

شروط وجوب زكاة العقار المعد للتجارة:

يشترط في المال الّذي تجب فيه الزّكاة من حيث الجملة شروط:

الشرط الأول: أن يكون العقار مملوكًا لمعيّنٍ.

(١) رواه الشافعي (ترتيب مسنده ٢٢٩/١ وعبدالرزاق ٩٦/٤ وأبو عبيد في الأموال برقم ١١٧٩وابن أبي شيبة ١٨٣/٣ وعبدالله بن أحمد في مسائله ٥٥٦/٢ البيهقي في السنن الكبرى برقم ٧٣٩٢، وأعل بجهالة عمرو بن حماس وأبيه. انظر: المحلى ٣٤٩/٥، وإرواء الغليل ٣١١/٣، وجود إسناده ابن كثير في إرشاد الفقيه ٢٥٩/١.

(٢) رواه البيهقي في السنن الكبرى برقم ٧٣٩٤، وصححه ابن حزم في المحلى ٢٣٤/٥.

(٣) مجموع الفتاوى ٢٣/٢٥.



ويتفرع على ذلك أنه لا زكاة في العقارات التي تملكها الدولة، ولا ما تملكه المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية ومصلحة معاشات التقاعد، ولا ما كان من أموال الأوقافعلى جهات بِـرٍّ ونحوها، وقد أفتى الشيخ عبدالعزيز ابن باز والشيخ مُحَمَّد العثيمين رحمة الله عليهما بأنه لا زكاة على ما يملكه صندوق الطلاب(١).

الشرط الثاني: أن يكون الملك تاماً

وقد عرف تمام الملك بأنه قدرة المالك على التصرف بما يملك تصرفاً تاماً دون استحقاق للغير، قال البهوتي:" فلا زكاة في حصة مضارب من الربح قبل القسمة ولو قلنا تملك بالظهور لعدم استقرارها(٢).

حكم زكاة الضمار:

بيان المقصود بالمال الضمار:

تختلف المذاهب التي لها تفصيل في زكاة المال الضمار في ما يدخل فيه، فالحنفية ذكروا أنه كل مال غير مقدور الانتفاع به مع قيام أصل الملك، كالعبد الآبق، والضال، والمال المفقود، والمال الساقط في البحر، والمال الذي أخذه السلطان مصادرة، والدين المجحود إذا لم يكن للمالك بينة وحال الحول ثم صار له بينة بأن أقر عند الناس، والمال المدفون في الصحراء إذا خفي على المالك مكانه(٣).

(١) مجموع فتاوى الشيخ ابن باز ٣٧/١٤، ومجموع فتاوى الشيخ ابن عثيمين ١٢٠/١٨.
(٢) كشاف القناع ٣١٥/٤ – طبعة وزارة العدل.
(٣) بدائع الصنائع ٩/٢.

كتبه: د. عبدالعزيز بن سعد الدغيثر في ١٤٣٧/٥/٩هـ

وأما المالكية فقد قال ابن عبدالبر: الضمار الغائب عن صاحبه الذي لا يقدر على أخذه أو لا يعرف موضعه ولا يرجوه. ثم ذكر أثر عمر بن عبدالعزيز وفيه: الضمار الذي لا يدري صاحبه أيخرج أم لا [١].

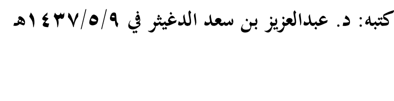
وأما الشافعية والحنابلة، فلم يعتبروه قسما مستقلا فيما يظهر لي، والجزم يحتاج إلى استقراء، لكن يأتي فيما يأتي أنهم لا يوجبون الزكاة فيه عند قبضه عن كل ما مضى.

خلاف الفقهاء في حكم زكاة المال الضمار:

اختلف أهل العلم في زكاة المال الضمار على أقوال:

القول الأول: أنه يزكى عند القبض لكل ما مضى من السنين، وهو قول الشافعية والحنابلة والثوري وزفر من الحنفية وأبي عبيد[٢]. إلا أن الشافعية فصلوا فقالوا بأن الزكاة تجب في المال الضائع ولكن لا يجب دفعها حتى يعود المال. فإن عاد يخرجها صاحبه عن السنوات الماضية كلها ؛ لأن السبب الملك، وهو ثابت . قالوا : لكن لو تلف المال، أو ذهب ولم يعد سقطت الزكاة. وهذا التفصيل رواية عند الحنابلة[٣]، واستدلوا بما يأتي:

(١) الاستذكار ١٦١/٣.
(٢) مغني المحتاج ٤٠٩/١، الإنصاف ٣٢٦/٦، بدائع الصنائع ٢ / ٩ . الاستذكار ١٦١/٣.
(٣) شرح المنهاج وحاشية القليوبي ٢ / ٣٩، ٤٠، والمغني ٣ / ٤٨ .





١- عن علي – رضي الله عنه – في الدين المظنون أنه قال : إن كان صادقا فليزكه إذا قبضه لما مضى[١].

٢- عن ابن عباس – رضي الله عنهما – أنه قال : إذا لم ترج أخذه فلا تزكه حتى تأخذه، فإذا أخذته فزك عنه ما عليه[٢].

٣- قال أبو عبيد: وذلك لأن هذا المال – وإن كان صاحبه غير راج له ولا طامع فيه – فإنه ماله وملك يمينه، فمتى ثبته على غريمه بالبينة أو يسر بعد إعدام، كان حقه جديدا عليه، فإن أخطأه ذلك في الدنيا فهو له في الآخرة، وكذلك إن وجده بعد الضياع كان له دون الناس، فلا أرى ملكه زال عنه على حال، ولو كان زال عنه لم يكن أولى به من غيره عند الوجدان، فكيف يسقط حق الله عنه في هذا المال، وملكه لم يزل عنه ؟، أم كيف يكون أحق به إن كان غير مالك له[٣].

القول الثاني: لا تجب الزكاة في المال الضمار، ويستقبل مالكه حولا مستأنفا من يوم قبضه، وهو قول الحنفية والليث، وأبي ثور، وإسحاق، وقتادة، وهو رواية عن أحمد[٤]. ومال إليه ابن عبدالبر فقال في الدين على المماطل والجاحد والمغصوب، ونحوها:" أما القياس فإن كل ما استقر في ذمة غير المالك فهذا لا زكاة على مالكه فيه وكذلك الغريم الجاحد للدين وكل ذي ذمة فإنه لا يلزم صاحب المال أن يزكي على ما في ذمة غيره غاصبا كان له أو غير غاصب "[٥].

(١) الأموال لأبي عبيد ص ٥٨٩
(٢) الأموال لأبي عبيد ص ٥٨٩
(٣) الأموال لأبي عبيد ص ٥٩٤
(٤) بدائع الصنائع ٢ / ٩، والمغني ٣ / ٤٨ .
(٥) الاستذكار ١٦٢/٣.



– لأن من شروط وجوب الزكاة في المال : الملك التام، وهو غير متحقق فيه، إذ هو مملوك رقبة لا يدا، فقد خرج عن يده، وتصرفه فلم تجب عليه زكاته، كالمال الذي في يد مكاتبه(١).

– ولأن المال الضمار غير منتفع به في حق المالك، لعدم وصول يده إليه، والمال إذا لم يكن مقدور الانتفاع به في حق المالك لا يكون المالك به غنيا، ولا زكاة على غير الغني للحديث(٢).

– ولأن النماء شرط لوجوب الزكاة، وقد يكون النماء تحقيقا كما في عروض التجارة، أو تقديرا كما في النقدين، والمال الذي لا يرجى عوده لا يتصور تحقق الاستنماء فيه(٣).

وقد ورد سؤال على اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء صيغته ما يلي:

س : أراض مملوكة لنا وهي تسمى بالمرافق كالمدارس . وهذه الأرض لا يمكننا التصرف فيها بالبيع إلا بعد أخذ موافقة الجهات الرسمية بعد رغبتهم في شرائها، فإذا احتاجوا إلى شرائها يدفعون فيها الثمن، وإذا كانوا لا يرغبون نعرضها للبيع، وتستغرق فترة الموافقة عدة سنوات، فهل تجب علينا زكاة خلال فترة انتظار هذه الموافقة ؟ فأجابت اللجنة بما يأتي: إذا كنتم ممنوعين من التصرف فلا زكاة عليكم فيها حتى تملكوا التصرف فيها، وبعد ذلك تجب الزكاة مستقبلا إذا حال عليها الحول من حين بدء التمكن من التصرف فيها(٤).

---

(١) المغني لابن قدامة ٢ / ٤٦، ٤٨، المهذب ١ / ١٤٩، المجموع للنووي ٥ / ٣٤١، الإشراف للقاضي عبد الوهاب ١ / ١٦٦ .
(٢) بدائع الصنائع ٢ / ٩ .
(٣) البناية على الهداية ٣ / ٢٦ .
(٤) فتاوى اللجنة ٩/٣٤٠.

القول الثالث: أنه يزكى لسنة واحدة حين قبضه، وبه أخذ مالك، فقد كتب عروة بن مُحَمَّد إلى عمر بن عبد العزيز في مال ظلم فيه الناس، فكان بأيدي العمال، فكتب أن يرد عليهم، ويؤخذ منهم زكاته فراجعه عامله في ذلك يأخذها من كل عام أو سنة واحدة، فكتب إليه: " إن كان مالا ضمارا فزكه سنة واحدة "، قلت له: ما الضمار ؟ قال: " الذاهب "[1]. ويقصد به المال الّذي أخذه السّلطان مصادرةً، وللدّين المجحود إذا لم يكن للمالك بيّنة، والمال المغصوب الّذي لا يقدر صاحبه على أخذه، والمسروق الّذي لا يدري من سرقه، والدين على معسر. قال ابن عبدالبر: أما مالك (رحمه الله) فإنه أوجب فيه زكاة واحدة قياسا على مذهبه في الدين وفي العرض للتجارة إذا لم يكن صاحبه مديرا.

وقد قال كقول مالك في ذلك عطاء والحسن وعمر بن عبد العزيز والأوزاعي كل هؤلاء يقولون ليس عليه فيه إلا زكاة واحدة[2].

والراجح أنه ما دامت شروط زكاة العروض منطبقة عليه، ونيته جازمة على البيع، فإنه يزكيه عما مضى من السنين، ويقيمها في رأس كل حول، لقوة أدلته، واستناده إلى أقوال الصحابة، وعدم وجود ما يعارضها.

مسألة: زكاة العقار المعد للتجارة الذي امتنع البائع من تسليمه أو استولى عليه الغير وتحتاج إلى الرفع للجهات المختصة لإلزامه بتسليمه:

(١) رواه عبد الرزاق الصنعاني في مصنفه –كتاب الزكاة باب لا زكاة إلا في الناض – حديث: ٦٩٠٠.
(٢) الاستذكار ١٦١/٣.

الأظهر أن لها حكم مال الضمار، لأن ما امتنع البائع عن تسليمه يعد مغصوباً في يده وقد ذكر الخلاف فيما سبق، والراجح فيه.

الشرط الثالث: أن يبلغ المال النصاب

وقد أجمع العلماء على هذا الشرط(١)، ونصاب الذهب مجمع عليه، ومستند الإجماع ما روي عن النّبي ﷺ: " ليس في أقّل من عشرين مثقالًا من الذّهب، ولا في أقّل من مائتي درهمٍ صدقة "(٢). وفي حديث ابن عمر وعائشة رضي الله عنهما "أنّ النّبي ﷺ كان يأخذ من كلّ عشرين دينارًا فصاعدًا نصف دينارٍ، ومن الأربعين دينارًا "(٣). إلا أن هذه الأحاديث لا تصح عن النبي ﷺ (٤).

وقد قال مالك في الموطأ:" السنة التي لا اختلاف فيها عندنا، أن الزكاة تجب في عشرين دينارا عينا. كما تجب في مائتي درهم "(٥)، فالإجماع على أن نصاب الذهب عشرون ديناراً (= مثقالاً).

ونصاب الفضة ورد في قول النّبي ﷺ: " ليس فيما دون خمس أواقٍ من الورق صدقة "(٦).

النصاب الذي تقوَّم به عروض التجارة:

(١) الإجماع لابن المنذر ص ٥١.

(٢)رواه ابن أبي شيبة وفيه عبدالكريم بن أبي المخارق ضعيف.كما في المطالب العالية للحافظ ابن حجر العسقلاني –كتاب الزكاة – باب جامع في حدود الزكاة – حديث: ٩٣١.

(٣) سنن ابن ماجه –كتاب الزكاة – باب زكاة الورق والذهب – حديث: ١٧٨٧، وفيه إبراهيم بن إسماعيل، ضعيف كما في التقريب.

(٤) مجموع الفتاوى ١٢/٢٥.

(٥) الموطأ كتاب الزكاة – باب الزكاة في العين من الذهب والورق – حديث: ٥٨٤

(٦) أخرجه البخاري في صحيحه برقم ١٤٨٤.

اختلف أهل العلم في النصاب الذي تقوم به العروض التجارية ومنه العقار المعد للاتجار على أقوال:

القول الأول: أن التقويم يكون بالأقل من النصابين (نصاب الذهب والفضة)، لأنه الأحظ للفقراء، والأبرأ للذمة، وهو قول الحنفية والحنابلة[(١)].

القول الثاني: أن التقويم يكون بما اشتريت به، فإن اشتريت البضاعة بالذهب، قومت بنصاب الذهب، وإن اشتريت البضاعة بالفضة، قومت بنصاب الفضة، وهو قول الشافعية[(٢)]، والواقع أن البضائع تشترى بالعملة الورقية، وليس له غطاء من الذهب أو الفضة، بل غطاؤها من عملات ورقية أخرى، أو من قوة البلد الاقتصادية، إضافة إلى الذهب والفضة.

القول الثالث: أن التقويم يكون بالذهب، نظرا لثباته وعدم تذبذبه، وفي المقابل الانخفاض الشديد للفضة، وهو ما جعل بعض الفقهاء المعاصرين يرجحون التقويم بنصاب الذهب، ومنهم الشيخ مُحَمَّد أبو زهرة – رحمه الله – والدكتور يوسف القرضاوي والدكتور مُحَمَّد الأشقر[(٣)].

القول الرابع: أن التقويم يكون بالفضة لأنها هي التي ثبتت بالنص عن النبي ﷺ، وأما نصاب الفضة فثبت عن الصحابة، وهذا يقوي أن الأصل هو نصاب الفضة.

---

(١) شرح فتح القدير ٢/٢١٩، الفروع ٢/٥٠٩.

(٢) نهاية المحتاج ٣/١٠٦.

(٣) أبحاث وأعمال الندوة السابعة لقضايا الزكاة المعاصرة المنعقدة في دولة الكويت ص ٨٨.

والراجح أن التقويم يكون بالأقل من النصابين، وعليه: فإن عروض التجارة، تُقَوَّم بالورق النقدي، ثم ينظر في ما يقابلها من الذهب والفضة، فإذا جاوزت الأقل منهما، ففيها الزكاة، والأقل في هذه الأزمنة نصاب الفضة.

الشرط الرابع: أن يسلم المكلف من وجود المانع، والمانع أن يكون على مالك العقارات المعدة للتجارة دين ينقص المال دون النّصاب.

وقد اختلف أهل العلم في كون الدين الذي ينقص المال دون النصاب من موانع وجوب زكاة عروض التجارة، وأشهر الأقوال ما يأتي:

القول الأول: أن الدين ينقص نصاب زكاة العروض، وإليه ذهب الحنفية والمالكية والحنابلة[1]، ودليل هذا القول ما يأتي:

١- قوله ﷺ: " فأخبرهم أن الله قد فرض عليهم صدقة تؤخذ من أغنيائهم فترد على فقرائهم "[2]. ومن عليه ألف ومعه ألف فليس غنيًّا،

٢- ولقول عثمان رضي الله عنه: هذا شهر زكاتكم فمن كان عليه دين فليؤّده وليزكّ بقيةّ ماله"[3].

ومع أن الحنابلة يرون أن الدين لا ينقص النصاب في الأموال الظاهرة من بهيمة الأنعام والخارج من الأرض إلا أنهم استثنوا على الرواية المشهورة الدين

(١) حاشية الدسوقي ١ / ٤٣١، وحاشية ابن عابدين ٢ / ٤، ٧ كشاف القناع ٣٢٣/٤ – طبعة العدل.

(٢) رواه البخاري في صحيحه برقم ١٤٣٦ ومسلم في صحيحه برقم ٥٢.

(٣) رواه مالك في الموطأ برقم ٥٩٣ وعبدالرزاق في المصنف برقم ٦٨٦٢ وابن أبي شيبه في المصنف برقم ١٠٣٧٨ و البيهقي في السنن الكبرى برقم ٧٣٩٥، وصححه ابن حجر في المطالب العالية في بعد إيراده للأثر ورقمه ٩٣٩.

الذي استدانه المزكي للإنفاق على الزرع والثمر، فإنه يسقطه لما روي عن ابن عمر : يخرج ما استدان أو أنفق على ثمرته وأهله ثم يزكي ما بقي[1].

والقول الثاني: أن الدين لا يمنع الزكاة مطلقا، وهو قول الشافعي في الجديد، لأن الحر المسلم إذا ملك نصابا حولا وجبت عليه الزكاة فيه لإطلاق الأدلة الموجبة للزكاة في المال المملوك[2] وعليه فتوى اللجنة الدائمة للإفتاء وفتوى الشيخ ابن باز وفتوى الشيخ ابن عثيمين رحمة الله عليهم.

والمرجح القول الأول، لقوة دليله، ولصحة الفتوى به من الخليفة الثالث عثمان ﵁ على مسمع من الصحابة، ولم يصح عن أحد منهم مخالفته، وقد أمرنا بالتمسك بسنة الخلفاء الراشدين والعض عليها بالناجذ.

مسألة: الأرض المشتراة بالتقسيط.

على قول الجمهور، وبافتراض أن المكلف ليس لديه إلا هذا العقار المعد للتجارة، والذي اشتراه بالتقسيط، فإنه يخرج زكاته بالطريقة الآتية:

الزكاة الواجبة = قيمة العقارات في نهاية الحول – إجمالي الدين لو حلت جميع الأقساط

فإن كان الناتج بالسالب أو كان دون النصاب فلا زكاة عليه، وبخلاف ذلك عليه زكاة الناتج بإخراج نصف العشر.

وعلى قول الشافعية وعليه الفتوى من مشايخنا، تخرج زكاة العروض المشتراة

(١) المغني ٣/٤٢

(٢) شرح المنهاج بحاشية القليوبي ٢ / ٤٠ .

بالدين دون اعتبار للدين.

الشرط الخامس:أن يكون زائدًا على الحاجات الأصليّة.

وقد اشترطه الحنفية دون غيرهم، واشتراطه ليس بظاهر، لأن النبي صلى الله عليه وسلم كان يرسل عماله لجباية الزكاة، ولم يكونوا يسألون عما إذا كانت الأموال الزكوية الظاهرة زائدة عن الحوائج الأصلية.

الشروط الخاصة بزكاة العقارات المعدة للتجارة:

إضافة إلى الشروط السابقة، يشترط لوجوب زكاة العروض شروط أخرى بيانها فيما يأتي.

الشرط الأول: نية التجارة عند تملك العقار حولاً كاملا

وقد نص على اشتراط نية التجارة عند تملك العروض الشافعية والحنابلة[1]، لأنه لا يصار إلى التجارة إلا بالنية الجازمة، المستمرة الحول كله، قال البهوتي الحنبلي في الكشاف:" لأن الأعمال بالنية، والتجارة عمل، فوجب اقتران النية به كسائر الأعمال ولأنها مخلوقة في الأصل للاستعمال فلا تصير للتجارة إلا بالنية كعكسه، وتعتبر النية في جميع الحول لأنه شرط أمكن اعتباره في جميعه فوجب كالنصاب"[2].

---

(١) المجموع ٤٨/٦، المغنى طبعة دار هجر ٢٥١/٤.

(٢) كشاف القناع ٤٠/٥– طبعة وزارة العدل.



وعليه:

١. إذا اشترى أعياناً أو عقاراً للقنية ثم نواها للتجارة، فلا يبدأ حولها إلا إذا باعها ثم اشترى أعياناً أخرى للتجارة(١). وذهب الكرابيسي من الشافعية وأبو بكر وابن عقيل وابن أبي موسى من الحنابلة إلى أنها تجب فيها زكاة العروض(٢). ورجحه الشيخ السعدي في فتاويه وتلميذه الشيخ العثيمين رحمة الله عليهما(٣). وقال الشيخ عبدالعزيز ابن باز رحمه الله:" يلزم إخراج زكاة الأرض من حين العزم على البيع "(٤).

٢. إذا اشترى أعياناً أو عقاراً للتجارة، وأثناء الحول غير نيته إلى القنية، فإن حول التجارة ينقطع، فإن رجعت نيته إلى التجارة فلا يبدأ حوله إلا إذا باعها ثم اشترى أعياناً أخرى للتجارة(٥).

٣. إن لم يجزم بنية التجارة أو كانت نيته مترددة، فلا يزكيها زكاة العروض(٦). وفي جواب للشيخ العثيمين رحمه الله:" هذه الأرض ليس فيها زكاة أصلاً ما دام ليس عنده عزم أكيد على أنها تجارة، فليس فيها زكاة لأنه متردد ومع التردد لو واحداً في المائة فلا زكاة عليه"(٧).

٤. إن اشترى عقاراً لحفظ المال، ولم يكن للتجارة فلا زكاة عليه، وقد سئل الشيخ عبدالعزيز بن باز رحمه الله السؤال الآتي: "أمتلك قطعة أرض، ولا أستفيد منها، وأتركها لوقت الحاجة، فهل يجب علي أن أخرج زكاة عن هذه

---

(١) المبسوط للسرخسي ٢٩٨/٢، الكافي لابن عبدالبر ٣٠٠/١، المجموع ٤٨/٦، المغني ٢٥٨/٤.

(٢) المجموع ٤٨/٦، المغني ٢٥٧/٤.

(٣) الفتاوى السعدية ص ٢٠١، الشرح الممتع ٩١/٣.

(٤) مجموع فتاوى الشيخ ابن باز ١٦٠/١٤، فتاوى اللجنة ٣٢٣/٩.

(٥) المبسوط للسرخسي ٢٩٨/٢، الكافي لابن عبدالبر ٣٠٠/١، المجموع ٤٨/٦، المغني ٢٥٨/٤.

(٦) فتح القدير لابن الهمام ٢١٨/٢، المجموع ٤٨/٦، المغنى طبعة دار هجر ٢٥١/٤.

(٧) مجموع فتاوى ورسائل الشيخ ابن عثيمين ٤٦١/١٧.



الأرض؟ وإذا أخرجت الزكاة هل علي أن أقدر ثمنها في كل مرة؟ " فأجاب رحمه الله: ليس عليك زكاة في هذه الأرض لأن العروض إنما تجب الزكاة في قيمتها، إذا أعدت للتجارة، والأرض والعقارات والسيارات والفرش ونحوها عروض لا تجب الزكاة في عينها، فإن قصد بها المال أعني الدراهم بحيث تعد للبيع والشراء والاتجار، وجبت الزكاة في قيمتها. وإن لم تعد كمثل سؤالك فإن هذه ليست فيها زكاة[1].

مسألة: هل يشترط عرض العقار على المكاتب العقارية

تطبيقاً لقواعد أهل العلم فإنه لا يشترط ذلك، قال الشيخ عبدالعزيز ابن باز رحمه الله:" يلزم إخراج زكاة الأرض من حين العزم على البيع "[2].

مسألة: إن أعد العقار للبيع سنة كاملة لا لغرض التجارة بل لاستغنائه عنه

لا زكاة على من عرض العقار للبيع لغير التجارة، قال الشيخ العثيمين رحمه الله:" إذا أعد هذه العمارة للتجارة فعليه أن يزكيها إذا تم الحول من نية التجارة، وإن لم يتم الحول على[3] البيع، وأما إذا لم ينوها للتجارة، ولكن انتهت حاجته منها ولم يتيسر له من يشتريها إلا بعد سنة، فإنه لا زكاة عليه

(١) مجموع فتاوى الشيخ ابن باز ١٦٤/١٤.
(٢) مجموع فتاوى الشيخ ابن باز ١٦٠/١٤.
(٣) أي: على عرضها للبيع.



في ثمنها، وإنما الزكاة على هذه الدراهم التي قبضها، إذا تم عليها الحول "[١].

ويدخل فيه كل بيع ليس لغرض التجارة.

مسألة: إن نوى البيع، ولم يجهز العقار كما إذا بناه لغرض البيع ومضى حول

اختلف أهل العلم في هذه المسألة على قولين بيانهما فيما يأتي:

ذهب المالكية إلى أنه لا تخرج زكاة العقار في طور الإنشاء إلا لسنة واحدة، ولو استغرق الإنشاء سنوات، بناء على أصلهم في التفريق بين التاجر المدير والمتربص.

وذهب الجمهور إلى وجوب زكاة العروض فيه بتقويمه كل سنة بسعر السوق، ثم تخرج زكاته[٢]. ورجح الإمام ابن تيمية رحمه الله[٣]، وعليه الفتوى.

والراجح قول الجمهور، لعدم وجود دليل يفرق بين التاجر المدير والمتربص. وعليه فتوى اللجنة الدائمة للإفتاء[٤]. وعليه: يلزم تقويم العقار الذي لم يجهز

(١) مجموع فتاوى ورسائل الشيخ ابن عثيمين ٤٦٥/١٧.

(٢) المبسوط : ١٩٠/٢، روضة الطالبين ٢ / ١٢٧، المغني ٢٤٨/٤ .

(٣) مجموع الفتاوى ١٥/٢٥ و ٤٥ و ٩٠/٢٨.

(٤) فتاوى اللجنة ٣٦١/٩.





بقيمة السوق، فإن جهل فإنها تخرج زكاة رأس المال لأنه متيقن، على فتوى الشيخ ابن عثيمين رحمه الله في مسألة شبيهة ويأتي نصها[١].

مسألة: هل يقوّم المكلف الأدوات المعدة لبناء العقار كالطوب والإسمنت والأصباغ والمسامير ونحوها أم يقوّم البناء فقط

المتأخرون من الحنابلة يفصلون في هذه المسألة بأن لها حالين:

الحال الاولى: قال البهوتي:" (وإن اشترى صباغ ما يصبغ به ويبقى) أثره (كزعفران ونيل وعصفر ونحوه) كلك وبقم وفوة (فهو عرض تجارة يقوم عند) تمام (حوله لاعتياضه) أي الصباغ (عن صبغ قائم بالثوب ففيه معنى التجارة ومثله ما يشتريه دباغ ليدبغ به كعفص وقرظ وما يدهن به كسمن وملح) ذكره ابن البناء.

وجزم في منتهى الغاية بأنه لا زكاة فيه وعلل بأنه لا يبقى له أثر ذكره في الفروع "[٢].

الحال الثانية: قال البهوتي:" (ولا زكاة فيما لا يبقى له أثر كما يشتريه قصار من حطب وقلى ونورة وصابون وأشنان ونحوه) كنطرون، لأنه لا يعتاض عن شيء يقوم بالثوب وإنما يعتاض عن عمله[٣].

(١) مجموع فتاوى ورسائل الشيخ ابن عثيمين ٤٦٧/١٧.

(٢) كشاف القناع ٤٦/٥ – طبعة العدل.

(٣) كشاف القناع ٤٦/٥ – طبعة العدل.





وبناء على ما تقدم فإن على صاحب العقار أن يقوم كل ما يدخل في البناء، من طوب وإسمنت وجبس وحديد وأخشاب وبلاط ونحوها، ولا يدخل ما لا يبقى له أثر كالحطب الذي يطبخ به القار للعزل ونحوه.

مسألة: كيفية تقويم الأرض تحت التخطيط والتطوير.

ذكر الإمام ابن تيمية ضابطا في تقويم الأموال الزكوية، فقد قال رحمه الله في التقدير بالخرص عند تعذر الكيل في زكاة الحبوب والثمار: إن تعذر الكيل، قدر بالخرص، والخرص تقدير بالظن، والكيل تقدير بالعلم، والعدول عن العلم إلى الظن عند الحاجة جائز(١).

ينظر في القيمة السوقية لها بسؤال أهل الخبرة، وإن وقع الخلاف بينهم فيكون التقويم بمتوسط السعر والله أعلم.

مسألة: هل يشترط نقل العقار المشتري وقبضه له.

لا يشترط ذلك لأن ملكه تام للعقار، وتسلم الصك وكتابة المبايعة توثيق للعقد، وقد أفتى الشيخ العثيمين رحمه الله في هذه المسألة بما يأتي:" عليه الزكاة في هذه الأرض، ولو لم يستلم الصك، مادام البيع قد ثبت ولزم"(٢).

(١) مجموع الفتاوى ٢٠/٣٥٠، ٣٢/٢٣٦.

(٢) مجموع فتاوى ورسائل الشيخ ابن عثيمين ١٧/٤٦٥.



الشرط الثاني: أن يتملكها بفعله

وعلى هذا الشرط؛ لا تكون الأعيان والبضائع الموروثة من عروض التجارة، ولو نوى بها التجارة حتى يبيعها ويضعها في أعيان أخرى للتجارة، فيبدأ حولها من الشراء الثاني[1].

وذهب أبو بكر وابن عقيل من الحنابلة إلى أنها تصير للتجارة بالنية، فتجب فيها الزكاة[2]، فلم يروا اشتراط أن يتملكها بفعله.

فإن تملكها بهبة فعلى قولين:

القول الأول: أن فيها الزكاة بنية التجارة من التملك، وهو قول أبي يوسف من الحنفية، والمعتمد عند الحنابلة، فقد أدخلوا في تفسير: أن يتملكها بفعله أن يتملكها بمعاوضة محضة كالبيع أو معاوضة غير محضة كالنكاح أو بغير معاوضة كالهبة[3].

القول الثاني: أنه لا زكاة فيه، وهو قول الجمهور من الحنفية والمالكية والشافعية وهو قول عند الحنابلة[4].

وهذه المسألة ليس فيها أدلة واضحة، ولا فتاوى للصحابة، وكل قول يستند لتعليلات متكافئة، والله أعلم.

---

(١) المبسوط للسرخسي ١٩٨/٢، الكافي لابن عبدالبر ٢٩٨/١، المجموع ٤٨/٦، المغني ٢٥٠/٤.

(٢) الإنصاف ٥٦/٧.

(٣) كشاف القناع ٣٩/٥.

(٤) بدائع الصنائع ١٢/٢، حاشية الدسوقي ٤٧٢/١، مغني المحتاج ٣٩٨/١، المبدع ٣٧٨/٢.

مسألة: إن كان العقار هبة مثل أراضي الإقطاع الزراعي إذا لم يستثمرها من مُنِحت له وتركها لسنوات وهي معروضة للبيع.

على القول المعتمد عند الحنابلة أن الهبة إذا قبضها بنية التجارة فإن فيها زكاة العروض، فيلزمه زكاتها، إن انطبقت جميع الشروط الأخرى.

الشرط الثالث: مضي الحول من حين تملكه للبضاعة بنية التجارة

ومستند ذلك عموم حديث "لا زكاة في مالٍ حتّى يحول عليه الحول"(١).

والأصل في اعتبار حولان الحول مراعاة السنة القمرية، وذلك في كل مال زكوي اشترط له الحول.

وقد أشار الإمام ابن تيمية إلى هذين الشرطين بقوله: "هؤلاء تجار تجب عليهم زكاة التجارة عند الأئمة الأربعة وجمهور علماء المسلمين كما يجب على كل **من اشترى شيئا يقصد أن يبيعه بربح** سواء عمل فيه عملا أو لم يعمل وسواء اشترى طعاما أو ثيابا أو حيوانا وسواء كان مسافرا ينقل ذلك من بلد إلى بلد أو كان متربصا به يحبسه إلى وقت النفاق أو كان مديرا يبيع دائما ويشترى كأهل الحوانيت فهؤلاء كلهم تجب عليهم زكاة التجار"(٢).

(١) رواه الترمذي في جامعه برقم ٦٢٦ عن ابن عمر ﷺ وأبو داود في سننه برقم ١٥٧٣ عن علي ﷺ، وابن ماجه عن عائشة رضي الله عنها، والدارقطني في سننه ١/٩٠ عن أنس ﷺ، وإسناد كل واحد منها لا يخلو من مقال، إلا أن الحديث يتقوى بمجموع طرقه، وممن قواه النووي وابن حجر في التلخيص الحبير والزيلعي في نصب الراية والألباني في الإرواء ٣/٢٥٤.

(٢) مجموع الفتاوى ٢٩/٩٠.



الشرط الرابع: أن لا تنقص قيمة العقار المملوك بنية التجارة عن النصاب في الحول كله

وهو مذهب الشافعية والحنابلة[1]، للحديث المتقدم: "لا زكاة في مالٍ حتّى يحول عليه الحول".

وقد ذهب المالكية ومتأخرو الشافعية إلى أن الاعتبار بآخر الحول، لا بجميعه، لأنه أيسر على المكلف[2].

وأما الحنفية فيشترطون بلوغ النصاب في طرفي الحول دون جميعه، لأنه لا يشق ذلك، وأما تطبيقه في جميع الحول فأمر شاق.

والراجح القول الأول، للحديث الصحيح الصريح، ولأن الأقوال الأخرى مستندة إلى المشقة، وهي متيسرة مع توافر المعلومات والأصول المحاسبية الحديثة عند التجار.

صفة تقويم العقارات المعدة للتجارة:

اختلف العلماء في تقويم ما أعد للتجارة على أقوال:

القول الأول: أن يكون التقويم بسعر الشراء، وهو مذهب الشافعية أن تقوّم العروض بسعرها يوم الشراء لا يوم البيع، لأن نصاب العروض مبني على ما

(١) المجموع ٥/٥٤، المغني ٤/٢٥٢.

(٢) حاشية البجيرمي ٢/٣٨.





اشتراه التاجر به، فيجب أن تجب الزكاة فيه، وتعتبر به، كما لو لم يشتر شيئاً[1].

القول الثاني: أن يكون التقويم بسعر السوق، وفي العقارات بالقيمة السوقية عند حولان الحول، وتضم إلى الموجودات الزكوية، وهو قول الجمهور من الحنفية والمالكية والحنابلة[2]،

واستدلوا بما يأتي[3]:

١- قول عمر ﷺ لحماس: أد زكاة مالك فقال إنما مالي جعاب وآدم فقال قومه وأد زكاته[4].

٢- وعن جابر بن زيد قال: قومه بنحو من ثمنه يوم حلت فيه الزكاة، ثم أخرج زكاته، على أن ابن عباس كان يقول: لا بأس بالتربص حتى يبيع، والزكاة واجبة عليه".

٣- وعن عبد الرحمن بن عبد القاري، قال: كنت على بيت المال زمن عمر بن الخطاب، فكان إذا خرج العطاء جمع أموال التجار، ثم حسبها شاهدها وغائبها، ثم أخذ الزكاة من شاهد المال على الشاهد والغائب.

٤- وعن إبراهيم، قال: يقوم الرجل متاعه إذا كان للتجارة، إذا حلت عليه الزكاة، فيزكيه مع ماله.

(١) مغني المحتاج ٣٩٩/١، المهذب ١٦١/١.
(٢) فتح القدير ٥٢٧/١، بداية المجتهد ٢٦٠/١، المغني ٣٣/٣.
(٣) رواها أبو عبيد في الأموال ص ٥٢١.
(٤) تقدم تخريجه.



٥- وقال ميمون بن مهران:" إذا حلت عليك الزكاة فانظر ما كان عندك من نقد أو عرض للبيع، فقومه قيمة النقد، وما كان من دين في ملاءة فاحسبه، ثم اطرح منه ما كان عليك من الدين، ثم زك ما بقي".

والراجح القول الثاني لقوة أدلته، وثبوته عن عدد من أئمة السلف وأجلهم عمر ﷺ، وقد أمرنا بالاقتداء به.

وقت تقويم العقارات المعدة للتجارة

اختلف أهل العلم في وقت تقويم عروض التجارة على قولين:

القول الأول: أن يكون التقويم وقت وجوب الزكاة بمضي الحول، وبه قال أبو حنيفة(١) والمالكية لقول عمر لحماس:" قَوِّمْه ثم أخرج صدقته"(٢).

القول الثاني: أن يكون التقويم وقت أداء الزكاة، ولو تأخر إخراجها، لأن الواجب جزء من العين، وله ولاية منعها إلى القيمة، وبه قال أبو يوسف ومحمد بن الحسن – صاحبا أبي حنيفة(٣) – والشافعية والحنابلة.

والذي يظهر أن القول الأول هو **الراجح** لصراحة أمر عمر ﷺ والله أعلم.

مسألة: إن جهلت قيمة العقار المعد للتجارة

(١) فتح القدير ٥٢٧/١.
(٢) تقدم تخريجه.
(٣) فتح القدير ٥٢٧/١.





من المقرر فقهاً القاعدة الكبرى "اليقين لا يزول بالشك"، وتطبيقاً لها فمن جهل قيمة العقار لعدم وجود حركة عقارية في المنطقة، أو بوارها، أو ندرة من يحتاج إليها كالمزارع النائية، **فإنه يخرج زكاة رأس المال**.

وقد ذكر الإمام ابن تيمية رحمه الله أن من شك في مقدار ما وجب عليه من الزكاة بنى على اليقين(١).

قال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله:" الواجب أن يكون إخراج الزكاة من العروض بحسب قيمتها وقت وجوب الزكاة، فمثلاً إذا اشترى الإنسان سلعة بمئة وكانت تساوي عند وجوب الزكاة مئة وعشرين فإنه يزكي مئة وعشرين، وإذا اشتراها بمئة وكانت عند وجوب الزكاة تساوي ثمانين فإنه يزكي ثمانين، لكن أحياناً يقول أنا لا أدري إن جلبتها نقصت، وإن طُلبت زادت فماذا أصنع؟ فنقول له: تزكي رأس المال؛ لأن رأس المال متيقن، والزيادة أو النقص مشكوك فيه فنرجع عند الشك إلى اليقين"(٢).

وفي جواب عن المساهمات العقارية قال رحمه الله:" فتقدر المساهمة كل سنة فتخرج الزكاة عن رأس المال وربحه، وإذا قدر أنها في بعض السنوات نقصت عن رأس المال فما عليك إلا زكاة ما تبلغ فقط، ولو كان ذلك دون رأس المال. فإذا فرض أنك ساهمت في هذه الأرض مثلاً وكانت تساوي مئة ألف، ثم جاء عليها الحول وأصبحت لا تساوي إلا ثمانين ألفاً، فليس عليك إلا زكاة الثمانين ألفاً، ولو ساهمت فيها وكانت تساوي مئة ألف، وصارت عند تمام الحول تساوي مئة وعشرين ألفاً، وجب زكاة مئة وعشرين ألفاً.

---

(١) مختصر الفتاوى المصرية ٢٨٤.

(٢) مجموع فتاوى ورسائل الشيخ ابن عثيمين ٤٦٧/١٧.





وإذا شككت فلا تدري هل تكسب أو تخسر؟ فإنك لا تزكي إلا رأس المال فقط، وذلك لأن رأس المال متيقن، والربح أو الخسارة مشكوك فيهما، فيطرح المشكوك ويبقى المتيقن"(١).

مسألة: هل يلزم إضافة الأرباح إلى الوعاء الزكوي وما تشمله من العقارات المعدة للتجارة

من المقرر فقهاً أن ربح التجارة يضاف إلى الوعاء الزكوي، ولذا فيلزم المكلف أن يدخل في التقويم الأرباح التي استحقها، لأن الأرباح تجب فيها الزكاة تبعا للمال(٢).

حكم إخراج زكاة الأرض منها.

اختلف العلماء في إخراج زكاة العروض منها، وبيان الأقوال فيما يأتي:

القول الأول: أنه لا يجزئ إلا إخراج القيمة، قال البهوتي:" (ويؤخذ) الواجب (منها) أي من القيمة (لأنها محل الوجوب) ربع العشر"(٣).

القول الثاني: جواز إخراج زكاة العروض منها، وهو قول الحنفية، ورجحه الإمام ابن تيمية(٤) وعليه فتوى كثير من علمائنا.

---

(١) مجموع فتاوى ورسائل الشيخ ابن عثيمين ٤٦٢/١٧.

(٢) أبحاث وأعمال الندوة السابعة لقضايا الزكاة المعاصرة المنعقدة في دولة الكويت ص ١٠٢.

(٣) كشاف القناع ٣٩/٥– طبعة العدل.

(٤) مجموع الفتاوى ٨٠/٢٥.



حكم إخراج جزء محدد من الأرض أو جزء مشاع (بتقديم سند مساهمة في الأرض من المالك لمستحق الزكاة)

الراجح جواز إخراج زكاة العروض منها، قال الشيخ السعدي رحمه الله:"الصحيح جواز دفع زكاة العروض من العروض، لأن الزكاة مواساة، فلا يكلفها من غير ماله"[١].

وقال الشيخ عبدالعزيز ابن باز رحمه الله:" العروض منها يجزئ، وبالنقود أحسن وأحوط. "[٢].

وفي فتوى للجنة: يجوز شراء فلل وأراض للفقراء من الزكاة، ووقع عليها الشيخ ابن باز الشيخ عبدالرزاق عفيفي ونصها:" إذا كان من أعطيتموهم الأراضي والفلل فقراء يستحقون الزكاة وقد نويتم ذلك حين إعطائهم زكاة فإن ذلك يجزئ عنه في أصح قولي العلماء"[٣]. وفي موضع آخر من الفتاوى: لا يجوز، ووقع عليها الشيخ ابن باز الشيخ عفيفي والشيخ ابن قعود، ونصها:" لا يجوز أن تدفع الزكاة في بناء مساكن للفقراء، والواجب: أن تسلم لأهلها لتمولها والتصرف فيها."[٤].

والضابط في باب الزكاة أن على المزكي إخراج الزكاة من أوسط الموجود عنده، وليس أدنى منه[٥].

---

(١) المختارات الجلية ص ٥٦.

(٢) مجموع فتاوى الشيخ ابن باز ٢٥١/١٤.

(٣) فتاوى اللجنة ٣٤١/٩.

(٤)فتاوى اللجنة ٤٦٤/٩

(٥) مجموع الفتاوى ٣٦/٢٥ و ٧٥ و٨٤.



وعليه: فللعقار أحوال:

فالأرض الخام والعقارات المبنية يخرج المكلف سنداً يشهد عليه، ويملكه للمستحق، وينتظر حتى تباع، ثم يتسلم نصيبه من البيع.

وأما الأرض المخططة، فيملك المستحق زكاة تلك الأرض إما مشاعه أو يعطى أرضا متوسطة، كما هو الحال في أبواب الزكاة الأخرى، ويكون التخيير للمستحق وليس لرب المال.

زكاة الأراضي والعقارات الكاسدة

لم أجد في كلام أهل العلم ضابطاً للكساد، وقد عرف الكساد العام في العرف الاقتصادي، وليس بمقصود في هذا البحث، **بل المقصود الكساد الذي يلحق العقار المعروض للبيع أو المنطقة التي هو فيها، ويمكن الرجوع فيه لأهل العرف من العقاريين.**

وقد اختلف أهل العلم في زكاة العروض الكاسدة على قولين:

الأول: أن البوار والكساد لا يمنع من الزكاة، ما دامت نية صاحبها الاتجار بها، وإليه ذهب الجمهور، ورجحه ابن تيمية رحمه الله، ومستندهم عموم الأدلة، وعدم وجود الدليل المخصص[1].

(١) المبسوط ٢/١٩٠، روضة الطالبين ٢ / ١٢٧، المغني٤/ ٢٤٨ .





الثاني: أنه يزكيها إذا باعها لسنة واحدة، وهي سنة البيع، وهو قول مالك. وتفصيله فيما يأتي.

تحقيق مذهب المالكية ومدى إمكانية تطبيقه على هذه الصورة[1].

قسم المالكية من يمتهن التجارة إلى صنفين:

الأول: التاجر المدير، وهو من يبيع بالسعر الحاضر ثم يخلفه بغيره وهكذا، كالبقال ونحوه . ولا زكاة عليه حتى يبيع بشيء ولو قل، كدرهم، وعلى المدير الذي باع ولو بدرهم أن يقوم عروض تجارته آخر كل حول ويزكي القيمة، كما يزكي النقد.

الثاني: التاجر المحتكر(المتربص) وهو الذي يرصد بسلعه الأسواق وارتفاع الأسعار، ويشترط لوجوب الزكاة عليه أن يبيع بذهب أو فضة يبلغ نصابا، ولو في مرات، وبعد أن يكمل ما باع به نصابا يزكيه ويزكي ما باع به بعد ذلك وإن قل، فلو أقام العرض عنده سنين فلم يبع ثم باعه فليس عليه فيه إلا زكاة عام واحد يزكي ذلك المال الذي يقبضه

سبب تفريق مالك بين التاجر المدير والمحتكر:

لأن الزكاة شرعت في الأموال النامية، فلو زكى السلعة كل عام – وقد تكون كاسدة – نقصت عن شرائها، فيتضرر، فإذا زكيت عند البيع فإن كانت ربحت فالربح كان كامنا فيها فيخرج زكاته؛ ولأنه ليس على المالك أن يخرج زكاة مال من مال آخر.

---

(١) الشرح الكبير ١ / ٤٧٣، ٤٧٤، وبداية المجتهد ١ / ٢٦٠، ٢٦١، (١) شرح الزرقاني على الموطأ ٢/ ١٠٩، القوانين الفقهية لابن جزي ٧٠ . مجموع الفتاوى ١٥/٢١ و٤٥ و ٩٠/٢٨.





وأما الجمهور فلا فرق عندهم بين التاجر المدير والمحتكر، **وهو الراجح**، لعدم ورود ما يدل في النصوص عليه، ولا من أقوال الصحابة، مع وجود المقتضي لذلك.

تحقيق مذهب مالك في عروض التجارة الكاسدة:

قال الدسوقي المالكي:قوله:(إذ بوارها لا ينقلها للقنية ولا للاحتكار) هذا هو المشهور وهو قول ابن القاسم، ومقابله ما لابن نافع وسحنون لا يقوم ما بار منها وينتقل للاحتكار، وخص اللخمي وابن يونس الخلاف بما إذا بار الأقل قالا: فإن بار النصف أو الأكثر لم يقوم اتفاقاً. وقال ابن بشير: بل الخلاف مطلقاً بناء على أن الحكم للنية لأنه لو وجد مشترياً لباع أو للموجود وهو الاحتكار قاله في التوضيح[١].

وقال الشيخ مصطفى الزرقا رحمه الله:

"إن ما سألتني عنه من رأيي في زكاة البضائع الكاسدة والتاجر المتربِّص، رأيي فيه من القديم هو مذهب مالك - رضي الله عنه - وهو الذي يُشعِر كلامُ شيخ الإسلام ابن تيمية[٢] -رحمه الله- باستحسانه، كما استحسنه أخونا العلامة الدكتور الشيخ القرضاوي أيضاً، وضعاً للضَّرر البالغ عن التاجر المتربِّص، فأنا أُفتي به دائماً تيسيراً على الناس، ولا سيما في العقارات، حيث يكثر فيها المشترون المتربِّصون في عهد التضخم النقدي العام اليوم، ولا سيما في عالمنا الثالث الذي استمر فيه هبوط قيمة النقود الورقية التي انفردت في

(١) حاشية الدسوقي ١/٤٧٤.

(٢) في نسبته إليه نظر، لأن أول المجلد الخامس والعشرين تلخيص منه رحمه الله من كلام ابن عبدالبر، وليس رأياً له، ولذا فهو عرض للأقوال دون ترجيح.



وظيفة التنمية، منذ أن حلَّت محلَّ مناجم استخراج الذَّهب والفضة!! ولم يبقَ أمام كثير من الناس وسيلة لحفظ قيمة نقودهم وقوتها الشرائية سوى تحويلها إلى عقار والتربص به، وقد يتربَّصون بها مُدداً طويلة، وعدداً من السنين قد تَصل إلى العَشرات، ثم يبيعونها عندما يَحتاجون إلى قيمتها. وخلال ذلك قد ترتفع قيمتها كما كانوا يتوقَّعون من استمرار ارتفاع قيمة العَقارات في كل مكان تقريباً، وإن لم ترتفع فإنها لا تهبِط، فأنا أفتي في هذه بأنها تزكَّى مرة واحدة عن سنة واحدة حين بيعها، لكنها يجب أن تزكّى على أساس قيمتها الحالية المرتفعة، لا على أساس قيمتها القديمة التي اشتروها بها، فإذا كانت قيمتها قد ارتفعت من البيع عشرة أضعاف مثلاً أو أكثر -وهذا واقع كثيراً في الأراضي- فإن زكاتها تَزيد أيضاً عشرة أضعاف عن زكاتها بحَسب قيمتها الأولى التي اشْتُريتْ بها. وفي هذا عدل، كما أنه تيسير على المكلَّف، ودفع للإرهاق عنه، ومثل ذلك التربُّص في البضائع التجارية الكاسدة. وقد نصَّ الفقهاء على أن التاجر إذا أفرَز بعض أموالِه ليأخذَه إلى بيته لاستعماله فيه، فإن زكاته تتوقَّف منذ ذلك؛ لأنه خرج من نطاق التِّجارة التي تُنمِّيه، فأصبح بتحويله لاستعماله غير نامٍ، والزكاة إنما هي في المال النامِي فعلاً أو تقديراً كالنقود.

ففي رأيي أن حالة التربُّص - خلال مدّة التربُّص- تُشبه هذه ما دام المتربِّص لا يُريد بيع المال المتربَّص فيه، بل تركه بمعزِل عن التداول إلى أجل غير محدَّد، فالمال في هذه الحالة أصبح غير نام، أو متوقِّف النماء، كالديون غير المرجوة

الوفاء (ولو أَنّها كانت أثمانًا بيعات رابحة، وليست قروضًا حسنة) فإنها بانقطاع الأمل من استيفائها خرجت عن أن تكونَ ناميةً ولو تَقديراً(١).

وقد رجح ابن عبدالبر خلاف مذهبه فقال:" إن المدير وغيره سواء يقوم في كل عام ويزكي إذا كان تاجرا، وما بار وما لم يبر من سلعته إذا نوى به التجارة بعد أن يشتريها للتجارة سواء، وهو قول صحيح لما فيه من الاحتياط ؛ لأن العين من الذهب والورق لا نماء لها إلا بطلب التجارة فيها فإذا وضعت العين في العروض للتجارة حكم لها بحكم العين فتزكى في كل حول كما تزكى العين وكل من انتظر بسلعته التي ابتاعها للتجارة وجود الربح متى جاءه فهو مدير(٢).

قال الشيخ عبدالعزيز ابن باز رحمه الله:" قول المالكية في هذا (أي في التفريق بين العروض الكاسدة والرائجة) فهو قول ضعيف مخالف للأدلة الشرعية. "(٣).ووافقه تلميذه الشيخ ابن عثيمين رحمه الله في عدم التفريق بين العروض الكاسدة والرائجة لعموم الأدلة(٤).

وفي الشرح الممتع قال الشيخ مُحَمَّد بن صالح العثيمين يرحمه الله : مسألة مهمة يكثر السؤال عنها وذلك حين تكسد الأراضي المعدة للبيع .

مثاله : اشترى إنسان أرضا وقت الغلاء ولم يجد من يشتريها منه لا بقليل ولا بكثير، فهل عليه زكاة في مدة الكساد، أو لا ؟

---

(١) فتاوى الشيخ مصطفى الزرقا ص ١٣٥-١٣٦..

(٢) الكافي ٩٧/١.

(٣) مجموع فتاوى الشيخ ابن باز ١٦٢/١٤.

(٤) فتاوى الشيخ العثيمين ١٨/ ف٦٢١.



الجواب : يرى بعض العلماء : أنه لا شيء عليه في هذه الحال ؛ لأن هذا يشبه الدين على المعسر في عدم التصرف فيه حتى يتمكن من بيعها، فإذا باعها حينئذ قلنا له : زك لسنة البيع فقط، وهذا في الحقيقة تيسير على الأمة، وفيه موافقة للقواعد ؛ لأن هذا الرجل يقول : أنا لا أنتظر الزيادة أنا أنتظر من يقول : بع لي، والأرض نفسها ليست مالا زكويا في ذاتها حتى نقول : تجب عليك الزكاة في عينه .

أما الدراهم المبقاة في البنك، أو في الصندوق من أجل أن يشتري بها دارا للسكنى، أو يجعلها صداقا، فهي لا تزيد لكن لا شك أن فيها زكاة .

والفرق بينها وبين الأرض الكاسدة : أن الزكاة واجبة في عين الدراهم، وأما الزكاة في العروض فهي واجبة في قيمتها، وقيمتها حين الكساد غير مقدور عليها فهي بمنزلة الدين على المعسر[١].

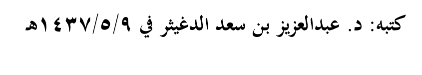
وكلام الشيخ ابن عثيمين رحمة الله عليه واضح أنه يقوي فيها قول مالك بقوله: " وهذا في الحقيقة تيسير على الأمة، وفيه موافقة للقواعد " ولكن تقدم أنه يفتي بالوجوب، فهل فتواه تقوية لجانب الاحتياط، خصوصاً أن الاحتياط لا يصح تطبيقه للمتصرف عن الغير كولي اليتيم ونحوه.

وقد أفتي رحمه الله بفتوى بطريقة إخراج الزكاة من العقارات المعدة للتجارة حال كسادها، فقال الشيخ ابن عثيمين رحمه الله:"

١- إن كان عند الإنسان أموال يمكن أن يزكي منها أدى زكاتها من الأموال التي عنده،

---

(١) الشرح الممتع ٣٢/٦.







٢- وإن لم يكن عنده إلا هذه الأراضي الكاسدة فإن له أن يأخذ ربع عشرها ويوزعها على الفقراء إذا كانت في مكان ممكن أن ينتفع بها الفقير ويعمرها،

٣- وإلا فليقيد قيمتها وقت وجوب الزكاة ليؤدي زكاتها فيما بعد إذا باعها، وتكون هذه الأراضي مثل الدين الذي عند شخص فقير لا يستطيع الوفاء، فالزكاة لا تجب عليه إلا إذا قبض الدين، والصحيح أنه إذا قبض الدين من مدين معسر فإنه يزكيه سنة واحدة فقط(١)، ولو كان قد بقي سنين كثيرة عند الفقير.

ويمكن أن يقال في هذه الأراضي التي كسدت ولم يجد من يشتريها ممكن أن يقال: إنه لا يزكيها إلا سنة واحدة سنة البيع، ولكن الأحوط إذا باعها أن يزكيها لكل ما مضى من السنوات؛ لأن الفرق بينها وبين الدين أن هذه ملك بيده، والدين في ذمة فقير خربت لكونه أعسر(٢).

والراجح أن الزكاة لا تسقط عن العقار الكاسد المعد للاتجار وله أن يطبق الطريقة المذكورة في فتوى الشيخ ابن عثيمين رحمه الله.

زكاة الأرض الزراعية إذا كانت للتجارة.

يقرر الفقهاء أن من قواعد الزكاة منع الازدواج فيها وقد روي عن النبي -ﷺ- أنه قال: "لا ثني في الصدقة"(٣)، ولا يصح مرفوعاً.

(١) اختلف أهل العلم في هذه المسألة، ورجح الشيخ قول مالك بأن الدين على المماطل يزكى لسنة واحدة، ورجح الشيخ ابن باز رحمه الله أنه لا زكاة فيه.

(٢) مجموع فتاوى ورسائل الشيخ ابن عثيمين ١٧/٤٤٤-٤٤٥.

(٣) رواه أبو عبيد في الأموال ص ٢٧٥، ورواه ابن أبي شيبة في المصنف: ٣ /٢١٨ - طبع حيدر آباد الدكن)





وأما الأرض الزراعية المعدة للتجارة إذا كانت المزروعات مما تجب فيه الزكاة فقد اختلف العلماء فيها على قولين:

القول الأول: قول الحنفية بأن الأرض المزروعة المعدة للتجارة لا تزكى إلا زكاة الخارج من الأرض، ولا تزكى رقبة الأرض ولو كانت معدة للتجارة، لئلا يجتمع حقان لله تعالى في مال واحد . فإن لم يزرعها تجب زكاة التجارة فيها لعدم وجوب العشر، فلم يوجد المانع(١).

القول الثاني: قول المالكية والشافعية والحنابلة بوجوب الزكاة في المالين، فتجب عليه زكاة رقبة الأرض كسائر عروض التجارة بكل حال، وزكاة الخارج من الأرض على الوجه الشرعي على خلاف بينهم في طريقة إخراج زكاة الحبوب والثمار على أقوال:

الأول: فصل المالكية فقالوا بأن الخارج من الأرض في السنة الأولى يزكى زكاة الخارج من الأرض، وما بعدها يزكى زكاة عروض تجارة(٢).

الثاني: وقال الشافعية بأنه يزكى الجميع زكاة عروض تجارة(٣)"ووافقه القاضي وأصحابه (من الحنابلة) فقالوا: يزكى الجميع (يعني الأرض والزرع) زكاة القيمة، وذكر أن أحمد أومأ إليه، لأنه مال تجارة فتجب فيه زكاة التجارة كالسائمة(٤).

(١) حاشية ابن عابدين ٢ / ١٠، ١٥ .

(٢) الدسوقي على الشرح الكبير ١ / ٤٧٥ .

(٣) المنهاج وشرحه والقليوبي ٢ / ٣٠ حاشية الجمل ٢٧٢/٢، الفروع لابن مفلح ٣٨٦/٢.

(٤) رجح صاحب شرح منتهى الإرادات قول القاضي ٤٠٨/١.

